

## Der Krieg und die gemeinnützige Bautätigkeit.

Von A. Dreuer.

Die völlig versagende Organisation des für Bauzwecke bestimmten Geldmarktes war schon in Friedenszeiten die Hauptursache für die krisenhaften Erscheinungen auf dem Gebiete des Wohnungswesens. Wir standen schon unter normalen Verhältnissen vor einer Hypothekennot und ihr folgend vor einer Wohnungsnot, die tatsächlich die Gefahr nahebrachte, daß eine Neurevolutionierung des Preisniveaus der Wohnungen eintreten müsse. Diese Gefahr, welche durch die kriegerischen Ereignisse nach mehrfachen Richtungen hin noch viel bedenklicher geworden ist, muß unter allen Umständen so rasch als möglich gebannt werden. Allerorts wird mit Nachdruck darauf hingewiesen, daß es von besonderer Bedeutung für unser derzeitiges Wirtschaftsleben sei, die Bautätigkeit, welche so viele Arbeitskräfte beschäftigt, nicht zu hemmen, sondern nach Möglichkeit zu beleben. Wenn es einem Privatbauunternehmer schon früher sehr schwer fiel, eine geregelte und ausgedehnte Tätigkeit zu entfalten, so ist dies durch die Unmöglichkeit der Kreditbeschaffung dormalen ausgeschlossen. Um so mehr ist es also Pflicht des Staates, Landes, der Gemeinde und anderer öffentlich-rechtlicher Korporationen, einerseits Bauten zu beginnen und andererseits die Möglichkeit zu geben, die bereits im Entstehen begriffenen Objekte zu Ende zu führen. Zum Teile wurde dieser Erkenntnis auch Rechnung getragen und ihr sind auch in Wien die kommunalen Maßnahmen entsprungen, welche durch Herstellung von Bauten und insbesondere Erdarbeiten Erwerbsmöglichkeiten für das Bau- und Kleingewerbe schaffen. Hingegen wurde der Umstand, die nichtfertigen Privatbauten zu Ende führen zu können, von keiner amtlichen Stelle berücksichtigt, und insbesondere ist bisher gar nichts geschehen, um der gemeinnützigen Bautätigkeit, welche durch den Krieg ins Mark getroffen wurde, zu helfen, obwohl in dem Gesetze über den Wohnungsfürsorgefonds die Voraussetzungen hierzu gegeben sind.

Die gemeinnützigen Baugenossenschaften werden unter den jetzt herrschenden Verhältnissen ihren die Schaffung von wohlfeilen und hygienisch einwandfreien Kleinwohnungen umfassenden Pflichtenkreis auf das geringste Maß einschränken müssen, im allgemeinen selbstverständlich keine Neubauten beginnen und in diesem Sinne der einschlägigen Aufforderung des k. k. Ministeriums für öffentliche Arbeiten Folge leisten. Dagegen sind sie nicht in der Lage, den zweiten Teil der

zitierten ministeriellen Aufforderung, alles zu tun und nichts zu unterlassen, um die bereits begonnenen Bauten fertig zu stellen, zu befolgen, weil sie nicht nur neues Geld nicht beschaffen können, sondern selbst bereits zugesicherte Hypotheken momentan fast von keiner Seite erhalten. Es ist einleuchtend, daß unter solchen Umständen die ohnehin prekäre Lage der Baugenossenschaften einen geradezu katastrophalen Charakter annehmen wird. Dadurch nämlich, daß die Unternehmer und Professionisten der Baugenossenschaften selbst für bereits geleistete Arbeiten und Lieferungen kein Geld erhalten und logischer Weise derzeit auch weder willens noch in der Lage sind, auf ihre eigenen Kosten die werdenden Objekte fertigzustellen, erwachsen für die Baugenossenschaften in erster Linie ganz bedeutende Zinteralarzinsen. Weiters besteht auch die Gefahr, daß bei einer längeren Dauer der Krise die unfertigen Bauten, welche als solche ohnehin keinen realen Wert bedeuten, in der kommenden Winterperiode großen Schaden erleiden, wenn nicht gänzlich zugrunde gehen. Weiters ist zu berücksichtigen, daß die Mitglieder der Baugenossenschaften, welche vorwiegend der minderbemittelten Bevölkerungsklasse angehören und die von Gesetzeswegen 10% des Baukapitals aus eigenen Mitteln durch Einzahlung von Geschäftsanteilen beistellen müssen, ihre mühselig erworbenen Spargroschen und damit auch die Hoffnung verlieren, jemals in den Besitz einer billigen und gesunden Wohnung zu kommen.

Aber selbst jene Baugenossenschaften, in deren Tätigkeitsgebiet unvollendete Bauten nicht fallen, werden durch den Krieg hart betroffen, weil sie einer Reihe von Mindereinnahmen gegenüberstehen, für deren Deckung nicht vorgesehen ist. Eine stattliche Anzahl von Mietern ist ins Feld gerückt und die rückbleibenden Familien derselben, welche zur Deckung ihrer Gesamtbedürfnisse auf den staatlichen Unterhaltsbeitrag angewiesen sind, werden häufig nicht in der Lage sein die Miete zu bezahlen. Noch trasser gestaltet sich die Situation bei jenen genossenschaftlichen Mietern, welche nicht eingerückt, aber infolge der kriegerischen Ereignisse arbeitslos geworden sind. Der größte Teil der hiebei in Betracht kommenden Parteien ist sicherlich nicht imstande, den normalen Mietverpflichtungen nachzukommen. Schließlich ist noch der Entfall an Einnahmen ins Kalkül zu ziehen, der durch die voraussichtliche umfangreiche Leerstehung von Wohnungen in den Genossenschaftshäusern entstehen wird. Die unter ständiger staatlicher Aufsicht stehenden gemeinnützigen Baugenossenschaften haben im Sinne der vom k. k. Ministerium für öffentliche Arbeiten approbierten Rentabilitätsberechnungen ihre Zinse ordnungs- und pflichtgemäß so erstellt, daß deren Erträgnis die Lasten der Häuser deckt. Jede der oberwähnten Mindereinnahmen bedeutet demnach einen effektiven Verlust, für dessen Deckung in den amtlich festgelegten Rentabilitätsberechnungen nicht vorgesorgt ist. Die überwiegende Mehrzahl der österreichischen Baugenossenschaften werden im Hinblick auf die reduzierten Einnahmen auch nicht in der Lage sein, die jetzt fällig werdenden Annuitäten zur Gänze zu bezahlen. In Uebereinstimmung der in jüngster Zeit erlassenen behördlichen Verfügungen mit den humanitären Tendenzen der gemeinnützigen Baugenossenschaften werden letztere nur im äußersten Falle von dem Rechte der Wohnungskündigung Gebrauch machen. Die Begünstigung, welche sozial denkenden privaten Hausbesitzern dadurch eingeräumt wird, daß sie im Falle des Verzichtes auf die Miete die korrelierende Steuer nicht in Abfuhr zu bringen haben, kommt für die Baugenossenschaften nicht in Betracht, weil sie mit Rücksicht auf die bereits erwähnte Mietzinskalkulation durch den Mietentgang ihrer Pflicht zur Annuitätenzahlung nicht Genüge leisten können.